erfontwikkelaar

# Ruimtelijk kwaliteitsplan

## Rondweg 4 en de Haar 5 te Witharen

## Colofon


**Door:** De Erfontwikkelaar b.v.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

**Laatst gewijzigd:** 7 augustus 2026

**Project:** 2014-RKP-V4.indd


## Contact


0523 33 82 00

info@erfontwikkelaar.nl

erfontwikkelaar.nl

# Inhoudsopgave


1 Introductie 1

2 Bestaande situatie 2

2.1. Rondweg 4 Witharen 2

2.2. De Haar 5 Witharen 6

3 Vigerend beleid 9

3.1. Omgevingsvisie Overijssel 9

3.2. Gemeente Ommen 9

4 Toelichting 10

4.1. Rondweg 4 Witharen 13

4.2. De Haar 5 Witharen 14

5 Beoordeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 18

5.1. Aanvullende kwaliteitsprestaties 18

5.2. Conclusie 18

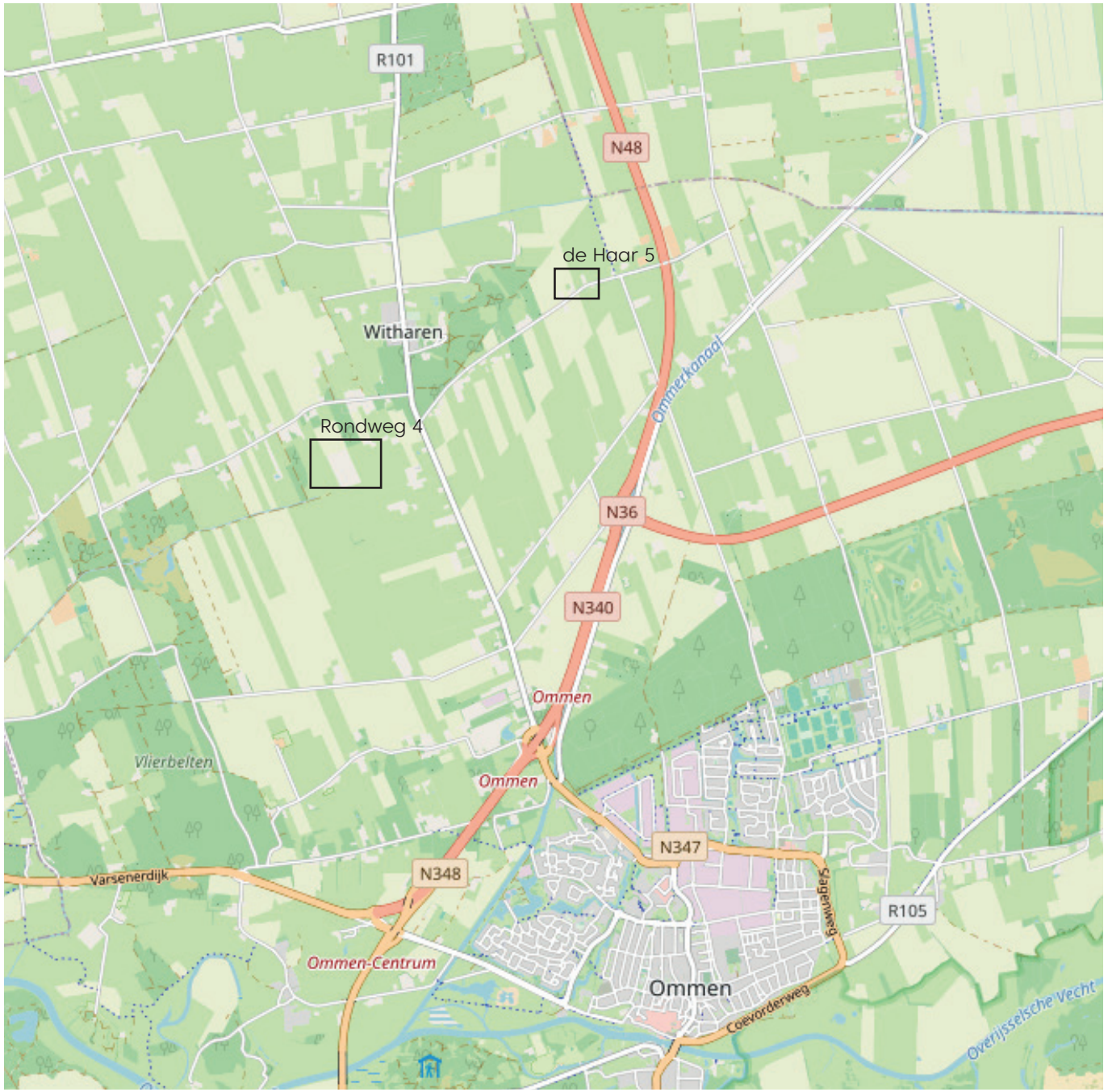



# 1 Introductie

Dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rondweg 4 te Witharen. De initiatiefnemer wil op deze locatie middels “rood voor rood”-regeling zijn erf transformeren. Daarbij worden landschapsontsierende sheds en schuren gesloopt. Ter compensatie worden er drie woningen gerealiseert. Twee compensatiewoningen worden op locatie Rondweg 4 gerealiseert. De derde compensatiewoning betreft een woonerf aan de Haar 5 te Witharen. Waarbij een bestaande schuur wordt herbestemd tot woning.

De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling landschappelijk verantwoord is.

Ten grondslag aan dit ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Ommen. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van de opdrachtgever verwerkt in een plan.



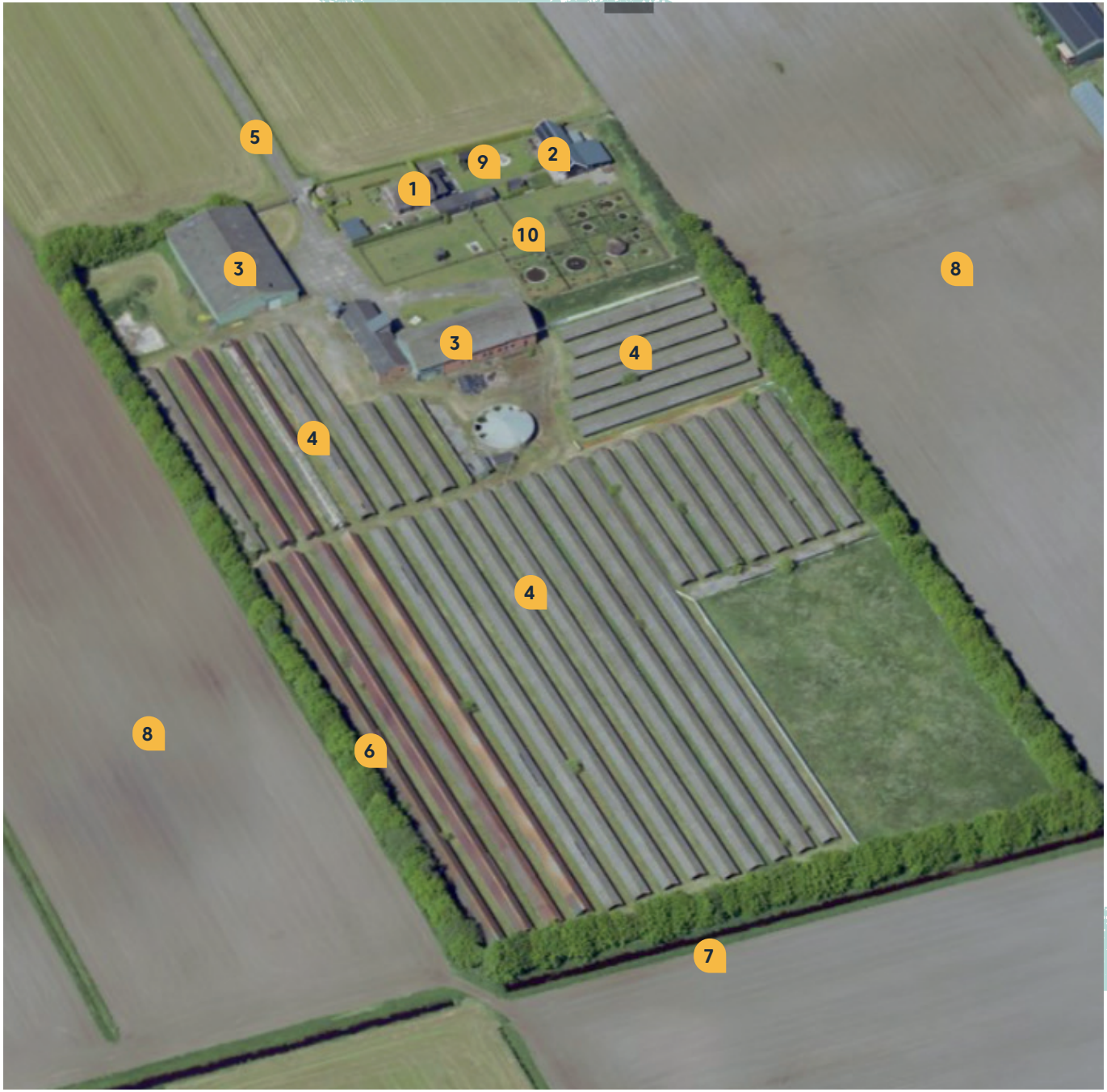

locatie plangebied Rondweg 4 en de Haar 5 te Witharen

# 2 Bestaande situatie

## 2.1. RONDWEG 4 WITHAREN

Het erf bestaat uit een woning (1) met een bijgebouw ten behoeve van prive (2). Naast de woning zijn bedrijfsgebouwen (3) en sheds voor de voormalige nertsenhouderij (4) gebouwd.

Het erf wordt aan de noordzijde ontsloten op de Rondweg, via een lange inrit (5). Het erf zelf wordt afgeschermd door breed stuwel (6). Aan de zuidzijde wordt het erf begrensd door een watergang (7) en agrarische percelen aan alle andere zijden (8). Rondom de woning is een passende tuin met omsluitende haag voorzien (9). Aan de zuidkant ligt een privé gedeelte met weilanden en ponden (10).




bestaand erf Rondweg 4





sloopoverzicht Rondweg 4



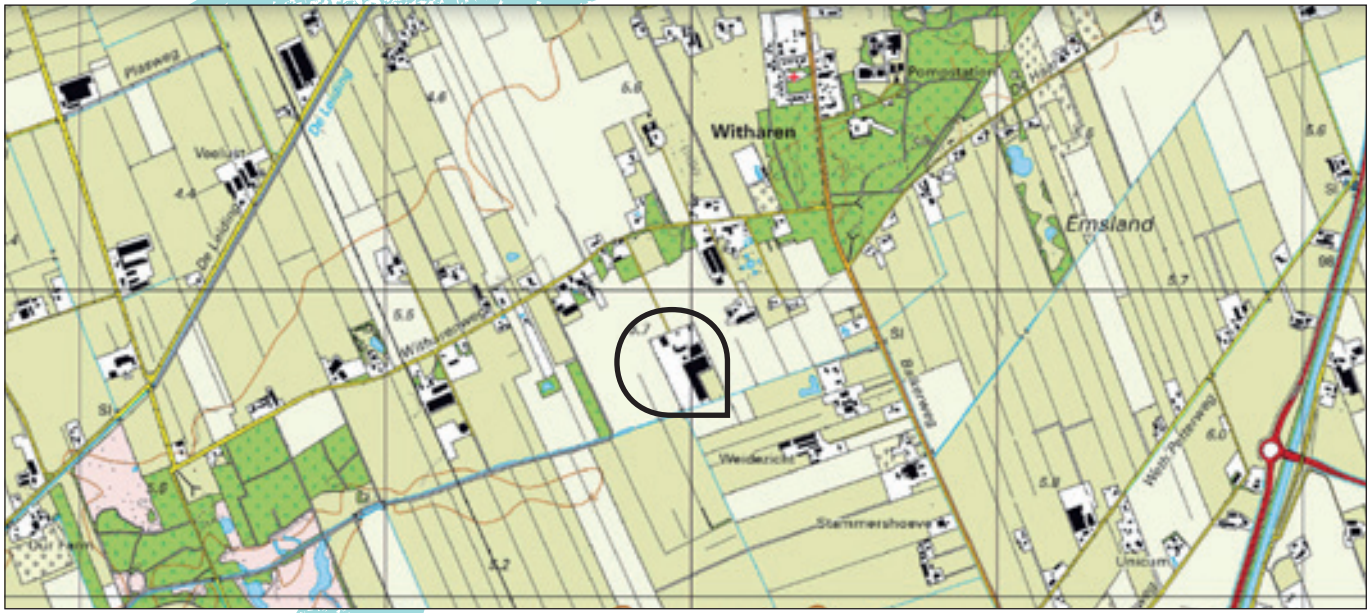
bestaand erf en omgeving



bestaand erf



plangebied en omgeving rond 1950




plangebied en omgeving rond 2024

## 2.2. DE HAAR 5 WITHAREN

Ook deze locatie ligt in het buitengebied van Witharen, aan de Haar. Op het erf staan een woning (1) met daarachter een vrij grote en recent (2017) gebouwde schuur (2). In de tuin van het erf bevinden zich zonnepanelen (3) en een kas (4). De schuur en woning worden beide via een eigen in- en uitrit (5) ontsloten op de Haar.

Het erf wordt begrensd door de Haar aan de zuidzijde (6), agrarische percelen aan de west- en noordzijde (7) en een woonperceel aan de oostzijde (8).



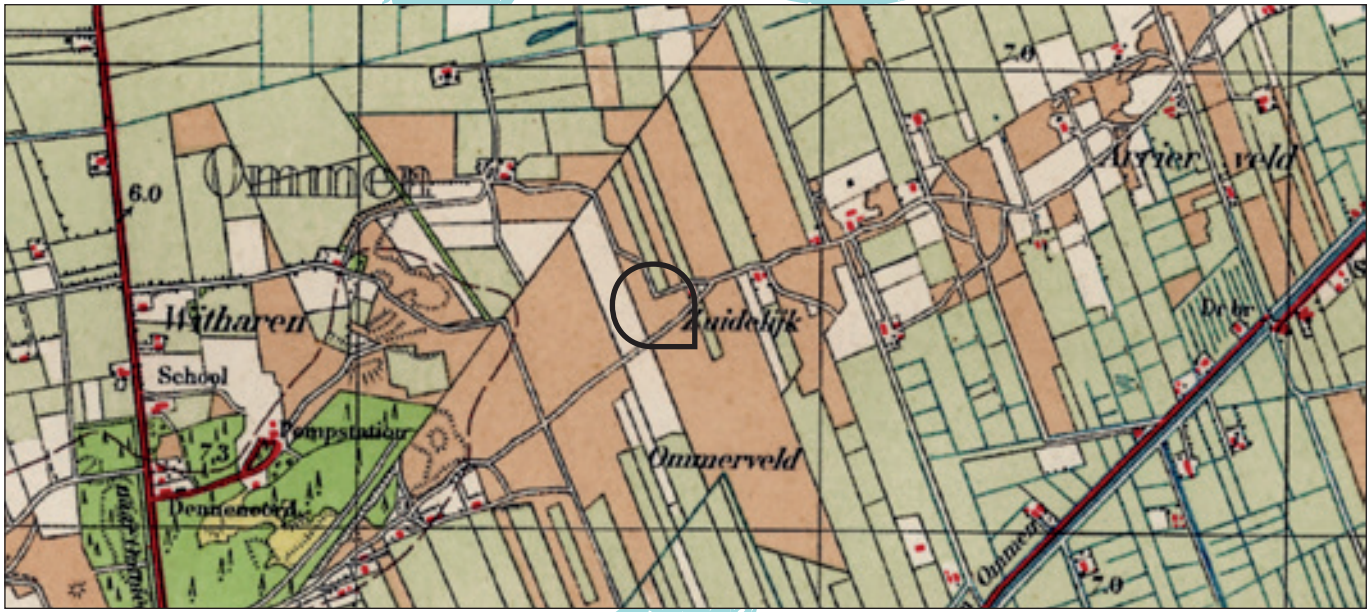

het bestaande erf aan de Haar 5



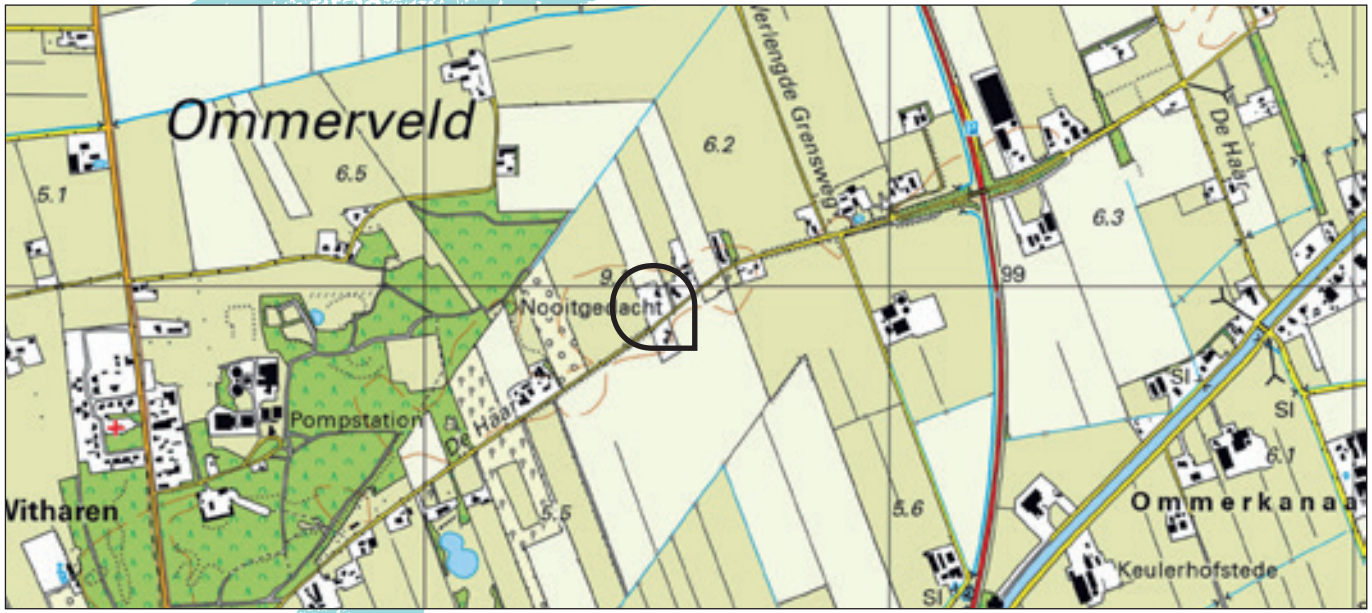
bestaand erf met schuur



bestaand erf met woonhuis




plangebied en omgeving rond 1950




plangebied en omgeving rond 2024

# 3 Vigerend beleid

## 3.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL

Het plangebied ligt binnen het type hoogveenontginningsgebieden. Kenmerkend voor het **jonge heide- en broekontginningslandschap** waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan (voormalige) natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoeven-landschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.

De ambitie vanuit de provincie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

## 3.2. GEMEENTE OMMEN

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) Ommen geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af.

Het plangebied ligt in het **jonge heide ontginningslandschap** dat de volgende karakteristieken kent:

### Landschapskenmerken:

- open landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- rationeel kavelpatroon van rechthoekige percelen;
- verspreide bebouwing langs wegen.



# 4 Toelichting

## Uitgangspunten initiatiefnemer:

alle landschapsontsierende bebouwing slopen;

2 nieuwe compensatiewoning op het erf;

bestaande schuur herbestemmen tot woning op de Haar 5 te Witharen.

## Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;

enkel gebruik streekeigen beplanting;

aansluiten op de gebiedskenmerken van het jonge ontginningslandschap zoals is omschreven in het LOP.

## Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jonge heide- en broekontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;

de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing.



het erfinrichtingsplan voor de Rondweg 4 te Witharen



het erfinrichtingsplan voor de Haar 5 te Witharen


Legenda
1. Bestaande bedrijfswoning
2. Bestaande schuur
3. Nieuwe compensatiewoning
4. Nieuwe schuur
5. Oprit
6. Oprit voor weiland (karrenspoor)
7. Parkeerplek
8. Bestaande haag
9. Bestaand struweel (wordt aangedikt)
10. Nieuw aan te planten erfbos
11. Nieuw aan te planten haag
12. Nieuw aan te planten bomen tot erfafscheiding
13. Nieuw aan te planten fruitbomen
14. Nieuw weiland
N


Legenda
1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur wordt woning
3. Bestaande inrit
4. Bestaande inrit (halfverharding) wordt verkleind
5. Bestaande bomen
6. Bestaande hagen
7. Nieuw aan te planten bomenrij (zwarte els/berk)
8. Nieuw aan te planten heesters
N

### 4.1. RONDWEG 4 WITHAREN

Dit erfinrichtingsplan voorziet in een landschappelijke herontwikkeling van het erf gelegen aan de rondweg 4 te Witharen. De herinrichting draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het erf en de directe omgeving, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesaneerd en het erf wordt ingericht conform de landschappelijke kenmerken van het LOP.

Het doel van rood voor rood is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het plan wordt circa 13.425 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan een landschappelijk beter ingepast erf.

Volgens het vigerende beleid, zoals vastgelegd in de landschapsontwikkelingskaart, ligt het erf in het jonge ontginningslandschap. Kenmerkend in het jonge ontginningslandschap is de opgaande beplanting langs de randen van de erven. Het bestaand struweel rond het woonerf worden versterkt en een vogelbosje aangelegd. Nieuw aangeplante bomen rond het erf versterken de erfafscheiding. Daarnaast wordt rond het nieuwe weiland de aanwezige beplanting gerooid. Zo wordt de openheid van het agrarisch landschap versterkt. Op het erf verwijst een nieuw aangeplante hoogstam boomgaard naar de cultuurhistorische waarde van fruitteelt op het erf. Bovendien ontstaat ruimtelijke verbinding tussen de erven en hebben de fruitbomen toegevoegde ecologische waarde. Een gemengde haag wordt als natuurlijke afgrenzing tussen de erven gebruikt.

Het erf is zo compact en efficiënt mogelijk ontworpen om verstening in het buitengebied te voorkomen. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. De parkeerplek is afgezet met een geschoren haag en verwijst zo naar de bestaande haag rond het oude erf. Daarnaast is een karrenspoor aangelegd om de bereikbaarheid naar het weiland te waarborgen.

De nieuw te bouwen compensatiewoningen komen zuidelijk van het bestaande huis te liggen. Daardoor wordt de privacy van de bewoners gewaarborgd. De losse opzet van woonhuis en schuur verwijzen naar de historische bebouwing die van oorsprong op deze locatie voorkwam in de vorm van arbeiderswoningen op een hogere zandrug. Aan zuidzijde van de compensatiewoningen is plek voor een terras en uitzicht op de omgeving. De nieuw te realiseren schuren worden op een sobere en passende wijze vormgegeven, in lijn met de bestaande bebouwingskarakteristieken. Ze vormen een passende afscherming tussen de erven.

**Samenvatting maatregelen**

| |
|---|
| sloop van een groot oppervlakte landschapsontsierende shets en opstellen; |
| conform het LOP van de gemeente Ommen, wordt het erf beter ingepast in het jonge ontginningslandschap: |
| de randen van het erf worden versterkt met opgaand struweel en bomen; |
| centraal op het erf wordt een hoogstamfruitboomgaard en een erfbosje gerealiseerd; |
| het erf wordt soberder en minder formeel ingericht, passend bij het agrarische karakter van de omgeving. |

## 4.2. DE HAAR 5 WITHAREN

Op dit erf verandert er ruimtelijk gezien niet veel. In een bestaande schuur is reeds een woning voorzien. Met het toevoegen van een derde ‘bouwrecht’ wordt het toegestaan om permanent in deze schuur te wonen. Het erf is momenteel goed ingepast, met een duidelijke hiërarchie: de woning fungeert als hoofdgebouw, en hoewel de schuur is verbouwd tot woning, blijft deze ruimtelijk ondergeschikt aan de oorspronkelijke woning.

Hoge, opgaande exoten worden in het buitengebied bij voorkeur vermeden om een stedelijke uitstraling te voorkomen. Daarom worden de exoten aan de noordzijde van het erf verwijderd en vervangen door een nieuwe bomensingel, die zowel ecologisch als landschappelijk beter aansluit. Daarnaast wordt het voorerf versterkt door de aanplant van heesters, en wordt de bestaande inrit verkleind. Dit zorgt voor een nettere uitstraling en creëert tegelijkertijd een visuele verbinding tussen de erven.

### Samenvatting maatregelen

- de bestaande schuur wordt omgezet naar een permanente woning;
- conform het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Ommen wordt het erf beter ingepast in het jonge ontginningslandschap:
- de noordzijde van het erf wordt versterkt met een bomenrij;
- de inrit naar de schuur wordt verkleind;
- op het voorerf worden heesters aangeplant als visuele verbinding tussen de erven.

## Legenda

1. Nieuw aan te planten zwarte els - Alnus glutinosa
   Aanplantmaat 12-14 met in totaal 13 stuks
   Eindbeeld is een losse bomenrij

2. Bestaand struweel aandikken met:
   Cornus sanguinea - Rode kornoelje
   Euronymus europaeus - Kardinaalsmuts
   Ligustrum vulgare - Wilde liguster
   Sambucus nigra - Vlier
   Viburnum opulus - Geldersche roos

   Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m2
   Eindbeeld is een gesloten struweel dat uit kan groeien

3. Aanplant hoogstam fruitbomen bestaande uit de volgende soorten:
   Malus/Pyrus/Prunus bij voorkeur oud Hollandse soorten.
   Aantal 12 stuks met een minimale afstand van 6 (m)
   Eindbeeld is een boomgroep

4. Aanplant Zoete Kers - Prunus avium
   Aanplantmaat 14-16, totaal 2 stuks
   Eindbeeld is een solitaire boom

5. Aanplant vogelbosje bestaande uit:
   Quercus robur - Zomereik 15%
   Betula pendula - Ruwe berk 15%
   Crateagus monogyna - Meidoorn 15%
   Acer campester-Veldesdoorn 15%
   Rosa rubiginosa - Wilde roos 15%
   Sambucus nigra - Vlier 15%
   Corylus avalana - Hazelaar 10%

   Aanplantmaat 60-80 cm
   Aanplanten met 1 st/m2 in groepen van min. 5 stuks

6. Bestaande houtsingel behouden met als eindbeeld een gesloten landschapselement

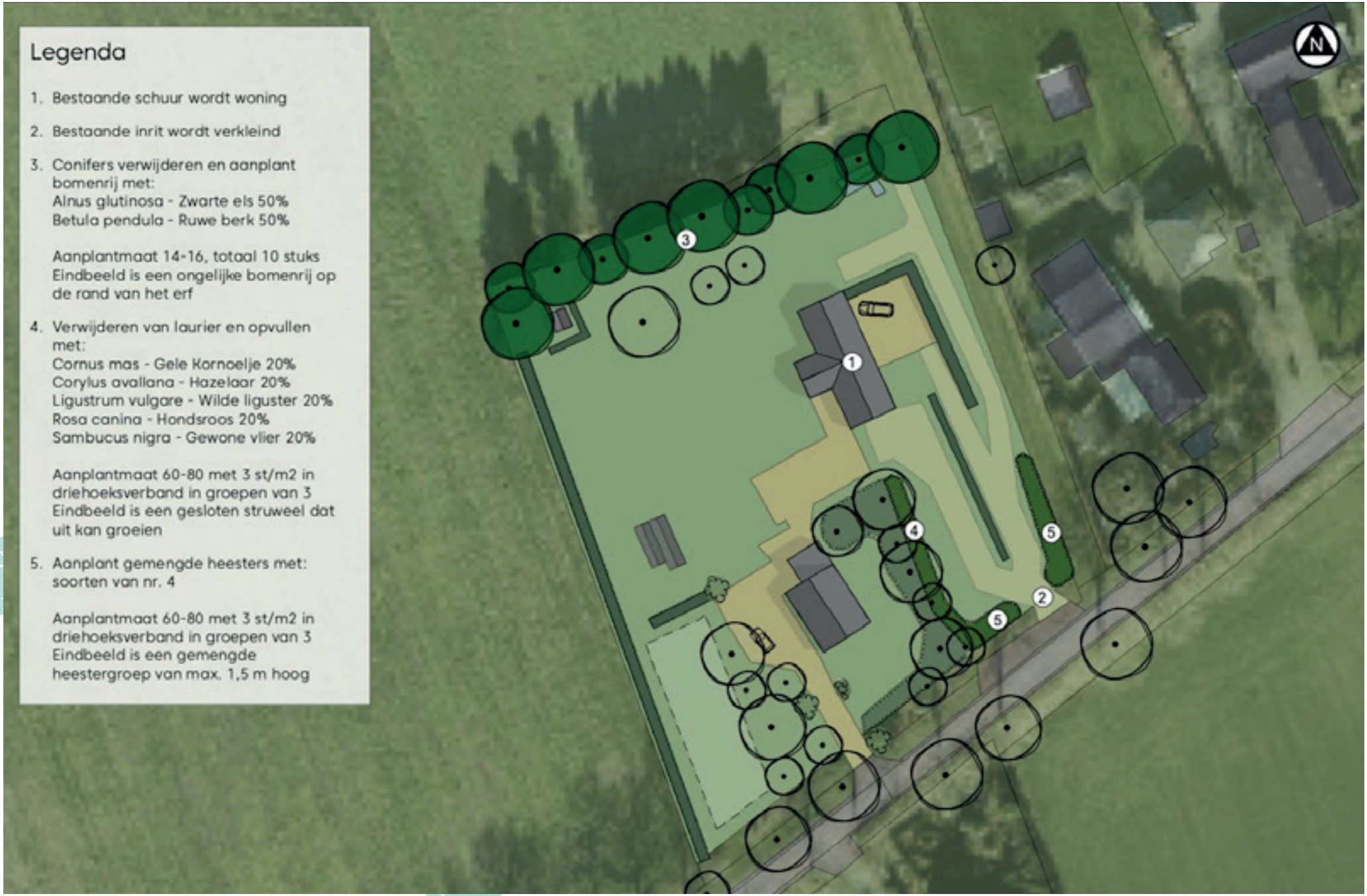
7. Aanplant Hollandse Linde - Tilia x europea
   Aanplantmaat 14-16 totaal 1 stuks
   Eindbeeld is een solitaire boom op het voorerf.

8. Aanplant beuk - Fagus sylvatica
   Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
   Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog

9. Nieuw aan te planten gemengde haag bestaande uit:
   Alnus glutinosa - zwarte els 25%
   Sambucus nigra - gewone vlier 15%
   Corylus avellana - hazelaar 20%
   Acer campestre - veldesdoorn 20%
   Rosa canina - Hondsroos 20%

   Aanplanten met 4 st/m1
   De haag wordt beheert als een gemengde haag. Eindbeeld is een wilde gemengde haag van max. 1,5 (m) hoog




Legenda
1. Bestaande schuur wordt woning
2. Bestaande inrit wordt verkleind
3. Conifers verwijderen en aanplant bomenrij met:
Alnus glutinosa - Zwarte els 50%
Betula pendula - Ruwe berk 50%
Aanplantmaat 14-16, totaal 10 stuks
Eindbeeld is een ongelijke bomenrij op de rand van het erf
4. Verwijderen van laurier en opvullen met:
Cornus mas - Gele Kornoelje 20%
Corylus avallana - Hazelaar 20%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 20%
Rosa canina - Hondsroos 20%
Sambucus nigra - Gewone vlier 20%
Aanplantmaat 60-80 met 3 st/m2 in driehoeksverband in groepen van 3
Eindbeeld is een gesloten struweel dat uit kan groeien
5. Aanplant gemengde heesters met: soorten van nr. 4
Aanplantmaat 60-80 met 3 st/m2 in driehoeksverband in groepen van 3
Eindbeeld is een gemengde heestergroep van max. 1,5 m hoog
N
1
2
3
4
5
5

# 5 Beoordeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ter boordeling van het plan volgt een reflectie aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Daarbij zijn er drie onderdelen die bepalen of de ontwikkeling in ballans is en er gesproken kan worden van een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Nader wordt ingegaan op:

- de ontwikkeling gebiedseigen of -vreemd te noemen is;
- de schaal en impact op de omgeving;
- er sprake is van eigen of/en maatschappelijk belang.

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een **gebiedseigen functie**. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op de plek waar ook gesloopt wordt. De landschapsontsierende bebouwing zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Ommen neemt fors af. De **schaal van de ontwikkeling is klein**, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. **De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van de oude sheds en gebouwen**.

Er is deels sprake van een **eigen belang**. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de schuren. **Ook is er een maatschappelijk belang.** Door het verbod op het houden van nertesen is eigenaar verplicht om te staken. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest die geen vervolgfunctie meer kennen. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

## 5.1. AANVULLENDE KWALITEITSPRESTATIES

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 13.425 m² landschapsontsierende bebouwing. Door de bestaande schuur op de Haar om te vormen naar een woning wordt voorkomen dat er extra gebouwd wordt aan de Rondweg 4. Het sluit aan op de wens om het buitengebied zo veel mogelijk onbebouwd te laten.

## 5.2. CONCLUSIE

Dit erfinrichtingsplan voorziet in een integrale kwaliteitsverbetering van het erf aan de Rondweg 4 en de Haar 5 te Witharen. De ruimtelijke ingrepen, waaronder de sloop van verouderde en ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van nieuwbouw en erfbeplanting, versterken de karakteristieke structuur van het ontginningsgebied. De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame en landschappelijk ingepaste inrichting van het gebied.



www.erfontwikkelaar.nl